



湖南投资集团股份有限公司
2023 年半年度报告

2023-027

2023 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人皮钊、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)彭莎声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“十、公司面临的风险和应对措施”描述了公司经营中可能面临的风险，敬请投资者关注相关内容，注意投资风险！

本报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	8
第四节 公司治理.....	18
第五节 环境和社会责任.....	19
第六节 重要事项.....	22
第七节 股份变动及股东情况.....	29
第八节 优先股相关情况.....	32
第九节 债券相关情况.....	33
第十节 财务报告.....	34

备查文件目录

- 一、载有董事长签名的半年度报告正本；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
湖南投资、本公司、公司	指	湖南投资集团股份有限公司
长沙环路集团、控股股东	指	长沙环路建设开发集团有限公司
巨潮资讯网	指	www.cninfo.com.cn
绕南公司	指	湖南投资集团股份有限公司绕城公路西南段分公司
现代置业	指	湖南现代投资置业发展有限公司
中意房产	指	长沙中意房地产开发有限公司
浏阳河建设	指	湖南浏阳河城镇建设发展有限公司
绕南高速	指	长沙市绕城高速西南段
君逸物业	指	长沙君逸物业管理有限公司
广欣发展	指	湖南广欣物业发展有限公司
辐照中心	指	广西桂林正翰辐照中心有限责任公司
广润地产	指	湖南投资集团股份有限公司广润分公司
广麓地产	指	湖南投资集团股份有限公司广麓分公司
广荣地产	指	湖南广荣房地产开发有限公司
酒管公司	指	湖南君逸酒店管理有限公司
君逸山水酒店公司	指	湖南君逸山水大酒店有限公司
浏阳财富新城	指	浏阳市原教师进修学校房地产开发项目
广荣福第	指	广荣福第房地产项目
广润福园	指	广润福园房地产项目
广麓和府	指	广麓和府房地产项目

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	湖南投资	股票代码	000548
变更前的股票简称（如有）	湘中意 A		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖南投资集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	湖南投资		
公司的外文名称（如有）	HUNAN INVESTMENT GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	HIG		
公司的法定代表人	皮钊		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓 名	张健	何小兰
联系地址	长沙市芙蓉区五一大道 447 号 湖南投资大厦 21 楼	长沙市芙蓉区五一大道 447 号 湖南投资大厦 21 楼
电 话	0731—89799888	0731—89799888
传 真	0731—85922066	0731—85922066
电子信箱	hntz0548@126.com	hntz0548@126.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化 适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化 适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况 适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	213,416,385.79	152,274,189.57	40.15%
归属于上市公司股东的净利润（元）	36,877,138.52	11,987,856.77	207.62%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	36,539,219.83	12,011,361.81	204.21%
经营活动产生的现金流量净额（元）	366,747,596.57	125,396,728.02	192.47%
基本每股收益（元/股）	0.0739	0.0240	207.92%
稀释每股收益（元/股）	0.0739	0.0240	207.92%
加权平均净资产收益率	1.96%	0.65%	增加 1.31 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	3,673,653,589.15	3,352,918,249.54	9.57%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,887,679,084.26	1,860,786,261.96	1.45%

五、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况 适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况 适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	206,408.86	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	244,149.39	
减：所得税影响额	112,639.56	
合计	337,918.69	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况 适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明 适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务

公司目前主营业务为高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发。

（二）经营模式

公司各主营业务板块均为自主经营。

（三）主营业务情况说明及行业地位

报告期内，公司拥有绕南高速 100%收费经营权，是公司经营收入主要来源。长沙国道绕城高速（G0401）是全省、全国高速公路网的重要组成部分，承担着长沙主城区联系、辐射全省、全国的重要交通功能，在分流过境车辆、缓解市区交通压力等方面发挥着极其重要的作用。

资产管理和物业服务板块是公司经营收入来源之一。公司旗下现拥有广欣发展、君逸物业两家物业公司，依托自主开发的房地产项目和自持的商业地产积极拓展相关业务。

公司创立“君逸”酒店品牌开展投资经营，是公司经营收入来源之一。旗下君逸康年大酒店、君逸山水大酒店两家四星级酒店均地处长沙市内核心地段，经过多年努力形成了较为成熟的管理模式和体系，培育了一大批客户消费群体。2023 年新设立湖南君逸财富大酒店有限公司，做大“君逸”系酒店品牌，推动公司酒店板块稳定可持续发展。

公司城市综合体项目以自主开发、销售为主，业务主要集中在住宅地产、商业地产开发等领域，是公司经营收入来源之一。旗下现拥有浏阳河建设、广润地产、广荣地产、广麓地产、现代置业、中意房产等房地产公司，先后成功运作了五合垵土地、梦泽园、江岸景苑等项目。目前运营的项目有湖南投资大厦、浏阳财富新城、广荣福第，正在开发建设的项目有广润福园，拟动工建设的项目有广麓和府。

（四）行业发展情况

由于国家的经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程，公司主营业务涉及的行业依然机遇和挑战同在。2023 年上半年，公司整体经营效益同比有所增长。高速公路建设运营行业随着国家经济恢复，车流增长，但运营压力较大。酒店行业受旅游市场复苏影响，

客房出租率同比增长明显，但随着消费回归理性，市场竞争依旧激烈。房地产行业 and 资产租赁市场去化压力仍然巨大。

（五）主要业绩驱动因素

2023 年上半年，公司高速公路建设运营板块因车流量增长，收入、利润同比均有增长。绕南高速通过开展“保安全、保畅通、保服务，大排查、大整治、大提升”专项行动，推动路容路貌全面提质，管养水平不断提升。

公司资产管理和物业服务板块收入同比有所下降，但来势较好。湖南投资大厦客户优质，有多家世界 500 强企业、省级企业总部入驻。江岸景苑自持物业出租率稳定在 88%以上。广泽上苑、广润福园、广荣福第、浏阳财富新城等项目物业管理，客户满意度较高。

公司酒店投资经营板块收入增长明显。君逸山水、君逸康年两家酒店上半年平均客房出租率约为 70%，高于长沙市四星级酒店平均客房出租率。

公司城市综合体投资开发板块收入主要取决于项目销售情况。广润福园住宅去化率达到 95.56%。浏阳财富新城大户型和公寓型住宅去化率分别为 98%和 58%。广荣福第住宅去化率为 54.62%。

二、核心竞争力分析

近年来，公司通过优化主业、明晰产业，形成了以高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发为主导的产业布局，运营质量良好，主业盈利能力稳定。通过深化治理、规范运作，内部管理不断优化，法人治理结构健全，治理能力和水平不断提升。通过确立目标、明确举措，发展思路更加清晰，发展步伐更加稳健。公司自 2006 年以来连续 17 年盈利，资产优质，经营状况良好。

三、主营业务分析

概述

报告期内，公司主营业务为高速公路建设运营、资产管理和物业服务、酒店投资经营、城市综合体投资开发。

2023 年 1-6 月，公司实现营业收入 21,341.64 万元，同比增长 40.15%；营业总成本 16,248.50 万元，同比增长 21.04%；税金及附加 666.98 万元，同比增长 33.99%；利润总额 5,196.85 万元，同比增长 170.28%；归属于上市公司股东的净利润 3,687.71 万元，同比增长 207.62%；每股收益 0.0739 元，同比增长 207.92%；加权平均净资产收益率 1.96%，同比增加 1.31 个百分点。

1. 本期营业收入增长的主要原因系：宏观环境向好、交通出行及旅游需求恢复；
2. 本期营业总成本增长的主要原因系：本期相比上年同期增加广荣福第项目成本结转；
3. 本期税金及附加增长的主要原因系：本期相比上年同期增加广荣福第项目土地增值税；
4. 本期利润总额、归属于上市公司股东的净利润、每股收益和加权平均净资产收益率增长的主要原因系：收入增加，利润相应增长。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	213,416,385.79	152,274,189.57	40.15%	宏观环境向好、交通出行及旅游需求恢复，收入增加
营业成本	106,529,675.63	78,762,969.33	35.25%	本期增加广荣福第房地产项目成本结转
销售费用	5,429,940.87	9,433,577.20	-42.44%	上年同期广润福园开盘预售，销售费用较多
管理费用	41,543,759.71	37,553,357.09	10.63%	
财务费用	2,311,861.97	3,511,958.12	-34.17%	银行贷款利率降低
所得税费用	15,091,321.54	7,239,734.65	108.45%	利润增加，所得税费用相应增加
经营活动产生的现金流量净额	366,747,596.57	125,396,728.02	192.47%	收入增长及广润福园项目预售房款增加
投资活动产生的现金流量净额	-4,863,333.92	-18,686,612.41	73.97%	上年同期支付君逸山水酒店装修工程款
筹资活动产生的现金流量净额	-80,019,992.04	-67,682,946.56	-18.23%	
现金及现金等价物净增加额	281,864,270.61	39,027,169.05	622.23%	收入增长及广润福园项目预售房款增加

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	213,416,385.79	100%	152,274,189.57	100%	40.15%
分行业					
高速公路建设运营	119,080,237.18	55.80%	100,153,564.98	65.77%	18.90%
酒店投资经营	27,859,314.44	13.05%	12,085,279.49	7.94%	130.52%
城市综合体投资开发	46,866,471.80	21.96%	15,175,823.85	9.96%	208.82%

资产管理和物业服务	19,610,362.37	9.19%	24,859,521.25	16.33%	-21.12%
分产品					
高速公路建设运营	119,080,237.18	55.80%	100,153,564.98	65.77%	18.90%
酒店投资经营	27,859,314.44	13.05%	12,085,279.49	7.94%	130.52%
城市综合体投资开发	46,866,471.80	21.96%	15,175,823.85	9.96%	208.82%
资产管理和物业服务	19,610,362.37	9.19%	24,859,521.25	16.33%	-21.12%
分地区					
湖南地区	213,416,385.79	100.00%	152,274,189.57	100.00%	40.15%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
高速公路建设运营	119,080,237.18	32,415,797.26	72.78%	18.90%	-12.55%	增加 9.79 个百分点
酒店投资经营	27,859,314.44	15,611,518.88	43.96%	130.52%	32.15%	增加 41.72 个百分点
城市综合体投资开发	46,866,471.80	46,236,203.65	1.34%	208.82%	187.06%	增加 7.48 个百分点
资产管理和物业服务	19,610,362.37	12,266,155.84	37.45%	-21.12%	-10.96%	减少 7.14 个百分点
分产品						
高速公路建设运营	119,080,237.18	32,415,797.26	72.78%	18.90%	-12.55%	增加 9.79 个百分点
酒店投资经营	27,859,314.44	15,611,518.88	43.96%	130.52%	32.15%	增加 41.72 个百分点
城市综合体投资开发	46,866,471.80	46,236,203.65	1.34%	208.82%	187.06%	增加 7.48 个百分点
资产管理和物业服务	19,610,362.37	12,266,155.84	37.45%	-21.12%	-10.96%	减少 7.14 个百分点
分地区						
湖南地区	213,416,385.79	106,529,675.63	50.08%	40.15%	35.25%	增加 1.80 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据 适用 不适用

四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
营业外收入	760,487.20	1.46%		否
营业外支出	516,337.81	0.99%		否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重 增减	重大变 动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	913,330,289.79	24.86%	632,951,648.08	18.88%	5.98%	
应收账款	21,188,793.68	0.58%	23,076,581.13	0.69%	-0.11%	
存货	1,582,958,971.94	43.09%	1,552,859,720.79	46.31%	-3.22%	
投资性房地产	356,996,647.12	9.72%	361,994,198.60	10.80%	-1.08%	
固定资产	182,209,505.74	4.96%	190,475,957.00	5.68%	-0.72%	
使用权资产	71,078,858.58	1.93%	75,415,544.72	2.25%	-0.32%	
合同负债	1,126,591,273.63	30.67%	738,385,122.35	22.02%	8.65%	
长期借款	300,348,168.64	8.18%	359,079,951.68	10.71%	-2.53%	
租赁负债	69,490,395.00	1.89%	70,289,554.06	2.10%	-0.21%	

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值 (元)	受限原因
银行存款	898,086.98	主要系住房按揭贷款保证金和政府平台采购保证金
合 计	898,086.98	—

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
147,554,764.46	271,988,142.82	-45.75%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
湖南君逸财富大酒店有限公司	酒店经营	新设	50,000,000.00	100%	自有资金	公司全资子公司君逸山水酒店公司出资 2550 万元（持股比例为 51%）、浏阳河建设出资 2450 万元（持股比例为 49%）	长期	酒店经营	已完成工商登记，取得营业执照	0	0	否	2023 年 03 月 30 日	巨潮资讯网公告编号：2023-013
													2023 年 04 月 14 日	巨潮资讯网公告编号：2023-017
合计	—	—	50,000,000.00	—	—	—	—	—	—	0	0	—	—	—

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
广荣福第	自建	否	城市综合体投资开发	7,315,485.08	254,342,821.49	自筹及银行贷款	100.00%		-8,181,241.63	房地产市场低迷，销售周期延长，各项成本费用增加	2020 年 01 月 21 日	巨潮资讯网公告编号：2020-001、2020-002
广润福园	自建	否	城市综合体投资开发	88,807,984.74	844,437,458.23	自筹及银行贷款	92.00%			项目正在开发建设中	2021 年 01 月 20 日	巨潮资讯网公告编号：2021-007、2021-008
											2021 年 02 月 05 日	巨潮资讯网公告编号：2021-013
广麓和府	自建	否	城市综合体投资开发	1,431,294.64	67,578,261.26	自筹及银行贷款	15.85%			项目正处于设计方案优化阶段	2022 年 04 月 02 日	巨潮资讯网公告编号：2022-010、2022-019
合计	--	--	--	97,554,764.46	1,166,358,540.98	--	--	0.00	-8,181,241.63	--	--	--

4、非股权投资项目进度说明

(1) 广荣福第

截至报告期末，项目 7 号栋办公楼精装已完成 95%，其他楼栋均已交付使用。项目累计推出房源 368 套，已认购 201 套，累计去化率为 54.62%。

(2) 广润福园

截至报告期末，项目住宅部分主体结构全部完成，土建工程完成 99%，装饰装修工程完成 95%，安装工程 75%，园林绿化工程完成 60%；配套小学全面完工。项目累计推出房源 1072 套，已认购 1027 套，累计去化率为 95.56%。

(3) 广麓和府

报告期内，房地产市场依旧低迷，为解决项目后期去化问题，目前正对房地产市场进行调研，并优化项目设计方案。

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况 适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况 适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6、募集资金使用情况 适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况 适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况 适用 不适用

八、主要控股参股公司分析 适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广欣发展	子公司	物业管理	10,000,000	28,473,301.82	21,211,591.01	9,085,638.09	2,392,596.61	1,719,520.33
中意房产	子公司	三级房地产开发、经营	20,000,000	34,015,206.54	33,611,534.13	2,163,672.78	1,272,290.03	1,190,130.47
君逸物业	子公司	承担二级物业管理	1,000,000	5,801,608.09	2,779,729.88	1,239,252.47	-355,485.34	-355,482.31

现代置业	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	12,000,000	411,295,212.84	89,035,265.24	11,198,166.72	922,426.64	742,729.09
广荣地产	子公司	凭本企业房地产开发资质从事房地产开发、经营	20,000,000	251,408,169.95	15,074,910.99	38,470,355.97	-2,748,113.18	-2,702,090.68
酒管公司	子公司	酒店业投资管理	3,000,000	5,720,145.32	5,720,145.32		-37.51	-37.51
君逸山水酒店公司	子公司	酒店经营	10,000,000	91,020,469.57	-25,958,192.83	13,823,132.85	997,109.51	1,011,651.01
浏阳河建设	子公司	实业投资；房地产开发经营、物业管理；建筑装饰材料销售；道路工程建筑施工、城市绿化工程施工。	100,000,000	529,719,386.56	68,430,507.28	8,374,222.94	-2,830,764.89	-2,830,764.89

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
湖南君逸财富大酒店有限公司	投资设立	酒店投资经营是公司的主营业务之一，本次投资有利于推动公司酒店业务的稳定可持续发展，符合公司战略规划及经营发展的需要。本次投资不会对公司当期财务状况和经营成果造成不利影响，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

主要控股参股公司情况说明

适用 不适用

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1. 宏观经济环境

2023 年上半年，国家经济持续恢复、总体回升向好。随着扩大内需各项政策措施落地生效，内需潜力持续释放，尤其是消费对经济增长的拉动作用明显增强。当前经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足、企业经营困难以及重点领域风险多、外部环境复杂严峻。

解决措施：认真贯彻落实国家、省市政府的决策部署，坚持稳中求进工作总基调，在聚焦主责主业的同时，主动服务和融入新发展格局，保持公司与市场的紧密联系，确保公司稳定可持续发展。

2. 行业风险

高速公路建设运营——

2023 年上半年，绕南高速车流量和通行费收入持续保持增长态势。由于长沙城区的扩张发展，连接绕南高速交通路网的日趋完善，呈现出明显的早晚高峰“潮汐流量”特征。同时，2023 年 1 月 1 日零点开始，货车通行费减 10%优惠政策停止执行，这些利好推动了绕南高速上半年收费增长。但也有利空因素，一是 4 月份长潭西高速新开通大王山收费站，分流了部分车辆；二是下半年黑石铺大桥维修加固更换吊杆和“三保三大”专项行动的持续推进，相关施工易造成主线拥堵缓行，将分流部分区间、贯穿车辆，这可能对通行费收入带来影响。

解决措施：一是积极服务国内大循环，优化通行环境，提升道路精细化管理水平；二是加强收费形势研判，精准宣传、科学引流；三是紧盯行业管理关键指标，提质服务能力与水平；四是持续做好管辖路段车辆保通保畅工作。

资产管理和物业服务——

2023 年上半年，湖南投资大厦部分入驻企业经营仍面临不确定性，承租能力相对较弱，核心商圈偏高的租金也容易导致客户外流。根据长沙市楼宇经济促进会监测数据显示，今年上半年，长沙市内五区商务楼宇累计新增供应 13.34 万 m²，楼宇间竞争加剧，写字楼招租依旧承压；同时，客户对物业服务的要求和期待越来越高，物业从业人员不断面临新挑战。

解决措施：一是拓宽招商渠道，加强信息收集与资源对接，提高承租率；二是发挥核心竞争力优势，提升精细化管理水平，提升物业租赁服务口碑和形象，维系良好客户和业主关系；三是加强培训，提升物业从业人员素质水平。

酒店投资经营——

根据国内旅游抽样调查统计结果，2023 年上半年，国内旅游总人次 23.84 亿，同比增长 63.9%。但从 2023 年 6 月开始，市场恢复理性消费，酒店行业间竞争激烈。

解决措施：一是全力以赴稳经营，实现精准营销；二是加强管理，管控运营成本。

城市综合体投资开发——

2023 年上半年，长沙房地产政策持续维稳，政策放松有限，以增房票、降购房成本、推进“放管服”等为主。长沙市五区新建商品住宅批准上市面积 295.7 万平方米，同比下降约 34.5%；销售面积 356.2 万平方米，较去年同期升高约 6.0%，市场需求低温回暖；上半年新建商品住宅市场以消耗存量为主，存量及去化周期均较 2022 年年底下滑，截至 6 月底，市五区新建商品住宅存量降至 578.6 万平方米，出清周期 9.8 个月，除岳麓区和雨花区外，其余 3 区出清周期整体高于全市平均水平，去库存压力较大。

解决措施：一是稳步推进已建项目的尾盘去化工作，确保资金及时回笼；二是加强对房地产行业政策研究，及时调整经营策略。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
公司 2022 年度股东大会	年度股东大会	32.40%	2023 年 04 月 20 日	2023 年 04 月 21 日	《公司 2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-018）刊登在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会 适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况 适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张 彬	监事会主席	离 任	2023 年 03 月 27 日	工作调动
王丽娜	监事会主席	被选举	2023 年 04 月 20 日	经公司 2022 年度股东大会选举成为公司第七届监事会监事，经公司 2023 年度第 3 次监事会会议选举成为公司监事会主席。
郭颂华	董事会秘书	离 任	2023 年 07 月 31 日	工作调动
张 健	董事会秘书	聘 任	2023 年 08 月 01 日	经公司 2023 年度第 4 次董事会（临时）会议审议，聘任为公司董事会秘书。

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况 适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位 是 否
 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

防治污染设施的建设和运行情况

公司积极贯彻落实国家相关产业发展政策，积极承担社会责任，高度重视环境保护、节能减排等工作，公司生产经营的环境治理管理均严格遵照法规要求开展相关工作。

生活废水方面，旗下酒店自设化粪池、隔油池等污水预处理设施，预处理达标后方可排入市政污水管网，主动接受职能部门每年委托的监测单位对总排废水进行取样检测。

废气排放方面，酒店涉及的餐饮厨房油烟通过油烟净化处理器处理后排往室外地下，中央空调主机采用低氮燃烧机，废气排放达到国家排放标准。

垃圾分类方面，积极开展垃圾分类宣传，在经营区域建设分类垃圾站，严格按照要求分类收集并投放，从源头上做好垃圾分类收集工作。餐厨垃圾由政府指定的专业单位回收处理。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

公司房地产开发项目均严格按照国家环保法律法规及省、市行政法规的要求，办理各类环境保护行政许可审批手续，按要求开展建设项目环境影响评价。开展绿色施工，加强在建项目施工场地扬尘管控，对建筑施工等扬尘产生场所进行标准化管理，严格按规范实施施工边界围挡、路面硬化、堆场覆盖、清扫、密闭、出入车辆冲洗、施工面围挡等措施。

突发环境事件应急预案

公司严格落实《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国突发事件应对法》等法律法规的有关规定，坚持安全第一、预防为主、综合治理的方针，从源头上防范化解重大安全风险。严格落实安全生产工作“三管三必须”要求，强化生产经营单位主体责任，按照既定的《公司生产安全事故应急预案》，持续开展突发环境事件应急预案的培训和演练。

环境自行监测方案

公司严格遵守行业规定及工作要求，对正在建设中的房地产项目，加强施工现场管理，建立企业视频监控和扬尘监测日志及台账，确保发现隐患能及时采取有效措施进行有效处置。酒店每年两次清洗二次供水水池，并委托有资质的第三方专业检测机构检验水质，出具检测报告；每季度清洗一次厨房排油烟管道；每个季度委托第三方有资质的专业机构对废水进行废渣清掏工作，确保环境卫生达标。

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况：无

其他应当公开的环境信息：无

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果 适用 不适用

绕南高速聚焦打造“安畅舒美”通行环境，强力推进道路两厢绿化修整、全线标志标牌优化、桥梁隧道环境提质等重点工作，开展“保安全、保畅通、保服务，大排查、大整治、大提升”专项行动，推动路容路貌、站点环境“大变样”。湖南投资大厦对空调主机房通风散热进行优化改造，提升机组效率减少运行用电能耗；停车场照明灯更换为节能灯，降低用电能耗。君逸康年大酒店对中央空调管网进行升级改造，以改善空调系统运行效果，增加了系统可靠性，减少了维护成本，提高了客人的入住体验感。君逸山水大酒店对中央空调主机、主水泵、进行了全面升级，主机换装了低氮燃烧机，5 台温水、冷却泵更换减少到 4 台，总功率由 305KW 降低到 200KW，并合理进行了变频控制，大大降低了电和燃气用量，排放也更加环保。

未披露其他环境信息的原因

报告期内，公司及各子分公司均不属于环境保护部门重点排污单位；公司及各子分公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

公司将不断完善环境管理体系，高标准、严要求、有序地开展各项生产经营工作。

二、社会责任情况

公司在创造经济效益的同时，高度重视社会责任履行，彰显国有控股上市公司担当。公司深入学习贯彻落实党的二十大精神，大兴调查研究之风，全面压实意识形态工作责任。联合“学习强国”长沙学习平台，共同打造“强国志愿者服务站”，依托高速收费站、地产、酒店、物业等窗口服务点，常态化开展志愿服务。结合公司实际，通过交通疏导、义务植树、无偿献血、爱心助考、免费维修家电、关爱“慢天使”等方式，扎实推进“一月

一课一片一实践”“我为群众办实事”活动。通过抓细抓牢安全生产各项工作，助力建设平安稳定的社会环境。

2023 年 1 月，公司投入 50 万元对口帮扶浏阳市镇头镇。5 月份，根据省市有关加强乡村振兴工作要求，公司乡村振兴工作联镇驻村工作由镇头镇金牌村更换为镇头镇干口村。

第六节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项 适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况 适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况 适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计 是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司诉辐照中心、郑斌合同纠纷案件	1,690	否	2021年4月23日,公司与辐照中心、郑斌就上述诉讼事项达成和解,并签署了《执行和解协议》。截至报告期末,辐照中心和郑斌已按《执行和解协议》归还1200万元,余下的490万元未按协议归还,公司已向法院申请强制执行。	目前尚有490万元未偿还到位,公司已向法院申请强制执行,如执行到位,将有利于改善公司现金流。	截至目前,公司已收到辐照中心归还的部分欠款1200万元,余下未按协议归还的欠款490万元已向法院申请强制执行,尚未执行到位。	2019年11月30日	巨潮资讯网,公告编号:2019-049
						2020年05月23日	巨潮资讯网,公告编号:2020-017
						2020年06月23日	巨潮资讯网,公告编号:2020-020
						2021年02月04日	巨潮资讯网,公告编号:2021-012
						2021年04月26日	巨潮资讯网,公告编号:2021-027

其他诉讼事项

☑适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁) 判决执行情况	披露 日期	披露 索引
未达重大诉讼(仲裁)披露标准的其他诉讼事项汇总(公司作为原告、申请人起诉的案件)	757.52	否	已签订 调解协议	被告方需要按协议约定的金额支付给公司相关费用;未按协议支付的,公司有权在法律法规规定的期限内随时向法院申请强制执行。	不适用	—	—
未达重大诉讼(仲裁)披露标准的其他诉讼事项汇总(公司作为被告、被申请人起诉的案件)	23.49	否	审理终结	已经仲裁审理终结;目前正处于双方当事人有权向人民法院起诉期限内,裁决书尚未生效。	尚未执行		

九、处罚及整改情况

☐适用 ☑不适用

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☑适用 ☐不适用

报告期内,公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☑适用 ☐不适用

关联交易方	关联关系	关联交易 类型	关联交易内容	关联交易 定价原则	关联 交易 价格 (万元)	关联 交易 金额 (万元)	占同类 交易 金额 的比例	获批的 交易 额度 (万元)	是否 超过 获批 额度	关联 交易 结算 方式	可获 得的 同类 交易 市价 (万元)	披露日期	披露 索引
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	租赁关联人房屋	向关联人提供房屋租赁	市场价格	170	77.52	5.80%	170	否	银行 结算	170	2023年 01月19日	《公司关于2023年度日常关联交易预计的公告》巨潮资讯网,公告编号:2023-003
长沙环路集团	本公司控股股东	租赁关联人房屋	租赁关联人房屋	市场价格	630	0.00	0.00%	630	否	银行 结算	630	2023年 01月19日	
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	向关联人提供劳务	物业及增值服务费用	市场价格	170	67.54	6.54%	170	否	银行 结算	170	2023年 01月19日	
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	向关联人提供劳务	酒店服务及餐饮	市场价格	10	0.00	0.00%	10	否	银行 结算	10	2023年 01月19日	
长沙环路集团及其下属公司	本公司控股股东及其下属公司	接受关联人提供的劳务	广告牌制作	市场价格	200	98.16	85.05%	200	否	银行 结算	200	2023年 01月19日	
合 计				—	—	243.22	—	1,180	—	—	—	—	—
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				截至2023年6月30日,公司日常关联交易事项实际发生总金额未超过2023年度预计总金额,公司将继续严控关联交易,保证公平、公正、价格公允。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易 适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易 适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来 适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况 适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况 适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易 适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况**1、托管、承包、租赁事项情况****(1) 托管情况** 适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况 适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况 适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☑适用 ☐不适用

(1) 公司对外担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保 额度	实际 发生 日期	实际 担保 金额	担保类 型	担保物 （如 有）	反担保 情况 （如 有）	担保期	是否 履 行 完 毕	是否 为 关 联 方 担 保
购买浏阳财富新城房地产项目商品房客户	2020年 09月15日	1,000		0	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
购买浏阳财富新城房地产项目商品房及商业用房客户	2021年 08月14日	10,000		0	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
购买广荣福第房地产项目商品房客户	2021年 06月17日	17,600		236	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
购买广润福园房地产项目12栋和13栋商品房客户	2021年 10月29日	15,000		9,656	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
购买广润福园房地产项目1-11栋商品房客户	2022年 04月02日	30,000		29,675	连带责任担保	无	无	银行取得抵押房产的他项权证之日解除担保	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				3,082	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				73,600	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				39,567	
公司对子公司的担保情况										
无										
子公司对子公司的担保情况										
无										
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）				0	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				3,082	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）				73,600	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				39,567	
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例						20.96%				
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）									0	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）									0	
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）									0	
上述三项担保金额合计（D+E+F）									0	
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）									无	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）									无	

采用复合方式担保的具体情况说明：不适用

(2) 全资子公司为上市公司提供担保的情况

单位：万元

提供担保的子公司名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
现代置业	2022年07月02日	4,827.57		4,331.20	连带责任担保	自《工程款支付保函》出具之日起至《广润福园（住宅、幼儿园）建设项目配套小学设计施工总承包合同》约定的除工程质量保修金以外的工程款支付之日后30日止，最迟不超过2024年9月27日。	否	否
报告期内审批的全资子公司对上市公司担保额度合计			0		报告期内全资子公司对上市公司担保实际发生额合计		0	
报告期末已审批全资子公司对上市公司担保额度合计			4,827.57		报告期末全资子公司对上市公司实际担保余额合计		4,331.20	

(3) 公司重大担保情况说明：

报告期内，公司及公司全资子公司实际发生担保额为 3,082 万元，占公司 2022 年 12 月 31 日经审计净资产的 1.66%，其中：对外提供担保实际发生担保额为 3,082 万元，占公司 2022 年 12 月 31 日经审计净资产的 1.66%；未发生全资子公司为上市公司提供担保的情形。

截至报告期末，实际担保余额为 43,898.20 万元，占公司 2022 年 12 月 31 日经审计净资产的 23.59%，其中：对外提供担保实际余额为 39,567 万元，占公司 2022 年 12 月 31 日经审计净资产的 20.96%；全资子公司为上市公司担保余额为 4,331.20 万元，占公司 2022 年 12 月 31 日经审计净资产的 2.33%。

公司及全资子公司对外提供的担保全部系为购买公司自身开发的房地产项目商品房客户向金融机构申请按揭贷款提供的阶段性连带责任担保，风险可控，程序合法合规，不存在违规担保情形，不存在损害中小股东及本公司利益的情形，没有对公司的正常生产经营造成不利影响。

3、委托理财

□适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☑适用 ☐不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同标的	合同签订日期	合同及资产的账面价值 (万元) (如有)	合同及资产的评估价值 (万元) (如有)	评估机构名称 (如有)	评估基准日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况	披露日期	披露索引
湖南投资	湖南省建筑科学研究院有限责任公司、中建五局第三建设有限公司	广润福园（住宅、幼儿园）建设工程设计施工总承包	2021年06月24日	无	无	无		公平	54,139.98	否	不适用	正常履行	2021年06月25日	巨潮资讯网，公告编号：2021-040

十三、其他重大事项的说明

☑适用 ☐不适用

1. 2022 年年度分红工作已于 2023 年 6 月 14 日实施完毕，相关公告详见：

(1) 2023 年 3 月 30 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度第 2 次董事会会议决议公告》（公告编号：2023-006）、《湖南投资关于 2022 年度利润分配预案和资本公积金转增股本预案的公告》（公告编号：2023-010）；

(2) 2023 年 4 月 21 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资 2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-018）；

(3) 2023 年 6 月 7 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于 2022 年度分红派息实施公告》（公告编号：2023-022）。

2. 关于公司持有衡阳市金荔科技农业股份有限公司债权重整结果事项已完结，相关公告详见：

2023 年 1 月 20 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网的《湖南投资关于持有衡阳市金荔科技农业股份有限公司债权重整结果的进展暨完成公告》（公告编号：2023-005）。

根据《衡阳市金荔科技农业股份有限公司关于法院裁定延长重整计划执行监督期限的公告》（公告编号：2022-062），为保障重整计划顺利执行，经该公司申请，衡阳市雁峰区人民法院依照《中华人民共和国企业破产法》第九十一条第三款的规定，下达《民事裁定书》（2020）湘 0406 破 2 号之五，裁定延长衡阳市金荔科技农业股份有限公司重整计划执行的监督期限至 2023 年 12 月 31 日。公司将持续关注该公司重整计划进展，以维护公司权益。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

公司全资子公司投资设立子公司——湖南君逸财富大酒店有限公司事项

经公司 2023 年度第 2 次董事会会议审议通过了《湖南投资关于全资子公司设立子公司的议案》，同意公司全资子公司君逸山水酒店公司、浏阳河建设共同出资人民币 5000 万元（其中：君逸山水酒店公司出资人民币 2550 万元，占比为 51%；浏阳河建设出资人民币 2450 万元，占比为 49%），在浏阳市设立子公司湖南君逸财富大酒店有限公司。湖南君逸财富大酒店有限公司已于 2023 年 4 月 12 日完成工商注册登记手续，并取得了浏阳市市场监督管理局核发的《营业执照》。

相关公告详见：

（1）2023 年 3 月 30 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《湖南投资关于全资子公司设立子公司的公告》（公告编号：2023-013）；

（2）2023 年 4 月 14 日披露在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《湖南投资关于全资子公司设立子公司完成工商注册登记并取得营业执照的公告》（公告编号：2023-017）。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	27,000	0.005%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	27,000	0.005%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	27,000	0.005%	0	0	0	0	0	27,000	0.005%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	499,188,811	99.995%	0	0	0	0	0	499,188,811	99.995%
1、人民币普通股	499,188,811	99.995%	0	0	0	0	0	499,188,811	99.995%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	499,215,811	100.00%	0	0	0	0	0	499,215,811	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	53,228	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	无					
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
长沙环路集团	国有法人	32.31%	161,306,457	0	0	161,306,457		
池汉雄	境内自然人	0.97%	4,860,000	-15,000	0	4,860,000		
胡志平	境内自然人	0.86%	4,281,200	+2,459,200	0	4,281,200		
JPMORGAN CHASE BANK,NATIONAL ASSOCIATION	境外法人	0.71%	3,561,545	+2,984,718	0	3,561,545		
付琨晶	境内自然人	0.67%	3,352,000	+2,045,873	0	3,352,000		
王伯达	境内自然人	0.61%	3,053,100	+13,000	0	3,053,100		
阿不都克依木 吐尔逊	境内自然人	0.46%	2,291,600	+1,107,800	0	2,291,600		
刘桂森	境内自然人	0.36%	1,800,000	+1,800,000	0	1,800,000		
中信证券股份有限公司	国有法人	0.36%	1,785,975	+1,359,437	0	1,785,975		
马骏	境内自然人	0.34%	1,687,206	+1,680,106	0	1,687,206		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）				不适用				
上述股东关联关系或一致行动的说明				<p>（1）长沙环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不存在一致行动人关系。</p> <p>（2）其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否存在一致行动人关系。</p>				
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明				不适用				
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）				不知用				
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量		股份种类					
	数量	比例	股份种类	数量				
长沙环路集团	161,306,457		人民币普通股	161,306,457				
池汉雄	4,860,000		人民币普通股	4,860,000				
胡志平	4,281,200		人民币普通股	4,281,200				
JPMORGAN CHASE BANK,NATIONAL ASSOCIATION	3,561,545		人民币普通股	3,561,545				
付琨晶	3,352,000		人民币普通股	3,352,000				
王伯达	3,053,100		人民币普通股	3,053,100				
阿不都克依木 吐尔逊	2,291,600		人民币普通股	2,291,600				
刘桂森	1,800,000		人民币普通股	1,800,000				
中信证券股份有限公司	1,785,975		人民币普通股	1,785,975				
马骏	1,687,206		人民币普通股	1,687,206				
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	<p>（1）长沙环路集团是本公司的控股股东，所持股份为国家法人股，与其余前九名股东不存在关联关系，也不存在一致行动人关系。</p> <p>（2）其余前九名股东，本公司未知悉他们之间是否存在关联关系，也不知他们之间是否存在一致行动人关系。</p>							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	<p>（1）第 5 大股东付琨晶通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,214,500 股公司股票。</p> <p>（2）第 7 大股东阿不都克依木 吐尔逊通过国新证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,136,400 股公司股票。</p>							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易 是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动 适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2022 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更 适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更 适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计 是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：湖南投资集团股份有限公司

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	913,330,289.79	632,951,648.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	21,188,793.68	23,076,581.13
应收款项融资		
预付款项	2,998,362.32	4,063,367.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	22,153,092.01	23,812,630.74
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,582,958,971.94	1,552,859,720.79
合同资产		
持有待售资产	15,000,000.00	15,000,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	173,367,953.21	123,892,809.08
流动资产合计	2,730,997,462.95	2,375,656,757.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		

长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	356,996,647.12	361,994,198.60
固定资产	182,209,505.74	190,475,957.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	71,078,858.58	75,415,544.72
无形资产	163,945,608.18	171,065,086.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	165,352,241.57	174,754,491.82
递延所得税资产	3,073,265.01	3,556,213.02
其他非流动资产		
非流动资产合计	942,656,126.20	977,261,491.90
资产总计	3,673,653,589.15	3,352,918,249.54
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	125,113,491.93	180,901,166.51
预收款项	2,717,864.07	2,296,264.40
合同负债	1,126,591,273.63	738,385,122.35
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	10,759,630.69	15,371,130.49
应交税费	8,993,642.44	16,916,928.08
其他应付款	29,465,926.07	31,134,897.72
其中：应付利息		
应付股利	46,736.56	28,723.83
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,377,837.28	7,224,162.60
其他流动负债	101,271,982.64	66,336,950.69
流动负债合计	1,412,291,648.75	1,058,566,622.84
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	300,348,168.64	359,079,951.68
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	69,490,395.00	70,289,554.06
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	36,347.79	190,205.43
递延收益	3,807,944.71	4,005,653.57
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	373,682,856.14	433,565,364.74
负债合计	1,785,974,504.89	1,492,131,987.58
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	478,268,073.88	478,268,073.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	144,191,683.08	144,191,683.08
一般风险准备		
未分配利润	766,003,516.30	739,110,694.00
归属于母公司所有者权益合计	1,887,679,084.26	1,860,786,261.96
少数股东权益		
所有者权益合计	1,887,679,084.26	1,860,786,261.96
负债和所有者权益总计	3,673,653,589.15	3,352,918,249.54

法定代表人：皮钊

主管会计工作负责人：彭莎

会计机构负责人：彭莎

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	854,075,992.14	544,010,642.54
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		0.00
应收账款	18,497,725.18	18,000,395.87
应收款项融资		
预付款项	1,234,736.10	2,166,786.02

其他应收款	944,546,496.85	914,457,903.08
其中：应收利息		
应收股利		
存货	912,999,749.47	822,490,605.50
合同资产		
持有待售资产	15,000,000.00	15,000,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	127,157,709.67	74,059,875.25
流动资产合计	2,873,512,409.41	2,390,186,208.26
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	182,118,100.00	182,118,100.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	137,951,059.04	145,182,892.42
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,623,320.04	6,747,984.04
无形资产	163,945,608.18	171,065,086.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	119,347,481.11	126,496,179.35
递延所得税资产	1,132,512.64	1,181,939.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	610,118,081.01	632,792,182.40
资产总计	3,483,630,490.42	3,022,978,390.66
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	31,867,419.17	33,468,224.86
预收款项	404,546.03	364,310.18
合同负债	1,113,580,411.69	708,574,626.82
应付职工薪酬	9,362,999.47	13,782,822.04
应交税费	6,547,258.64	8,805,595.91
其他应付款	46,707,762.92	48,142,667.47
其中：应付利息		
应付股利	46,736.56	28,723.83
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	2,256,334.07	2,206,310.31
其他流动负债	100,155,265.42	63,702,532.04
流动负债合计	1,310,881,997.41	879,047,089.63
非流动负债：		
长期借款	300,348,168.64	300,477,016.13
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,583,560.74	4,724,583.19
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,807,944.71	4,005,653.57
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	307,739,674.09	309,207,252.89
负债合计	1,618,621,671.50	1,188,254,342.52
所有者权益：		
股本	499,215,811.00	499,215,811.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	479,397,770.66	479,397,770.66
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	144,191,683.08	144,191,683.08
未分配利润	742,203,554.18	711,918,783.40
所有者权益合计	1,865,008,818.92	1,834,724,048.14
负债和所有者权益总计	3,483,630,490.42	3,022,978,390.66

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	213,416,385.79	152,274,189.57
其中：营业收入	213,416,385.79	152,274,189.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	162,485,000.00	134,239,591.10
其中：营业成本	106,529,675.63	78,762,969.33
利息支出		
手续费及佣金支出		

退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,669,761.82	4,977,729.36
销售费用	5,429,940.87	9,433,577.20
管理费用	41,543,759.71	37,553,357.09
研发费用		
财务费用	2,311,861.97	3,511,958.12
其中：利息费用	3,760,287.76	4,136,937.80
利息收入	1,708,274.92	911,448.05
加：其他收益	310,410.58	673,490.15
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	482,514.30	786,593.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		59,236.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,724,310.67	19,553,918.59
加：营业外收入	760,487.20	312,866.43
减：营业外支出	516,337.81	639,193.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,968,460.06	19,227,591.42
减：所得税费用	15,091,321.54	7,239,734.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,877,138.52	11,987,856.77
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,877,138.52	11,987,856.77
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	36,877,138.52	11,987,856.77
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		

2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	36,877,138.52	11,987,856.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	36,877,138.52	11,987,856.77
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0739	0.0240
（二）稀释每股收益	0.0739	0.0240

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：皮钊

主管会计工作负责人：彭莎

会计机构负责人：彭莎

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	133,138,311.66	110,102,701.24
减：营业成本	40,019,560.57	44,505,170.47
税金及附加	2,422,152.92	2,170,383.87
销售费用	2,796,266.92	6,740,842.46
管理费用	34,451,533.24	32,161,908.01
研发费用		
财务费用	77,317.44	2,033,147.41
其中：利息费用	1,322,226.76	2,455,833.32
利息收入	1,466,485.66	682,671.92
加：其他收益	273,205.21	228,758.01
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	163,686.21	384,855.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	53,808,371.99	23,104,862.68
加：营业外收入	302,878.48	299,258.83
减：营业外支出	506,648.02	617,501.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	53,604,602.45	22,786,619.85
减：所得税费用	13,335,515.45	5,551,013.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,269,087.00	17,235,606.01

(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	40,269,087.00	17,235,606.01
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	40,269,087.00	17,235,606.01
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	647,945,059.46	512,326,777.78
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		29,085,041.36
收到其他与经营活动有关的现金	7,581,056.02	27,059,920.04
经营活动现金流入小计	655,526,115.48	568,471,739.18
购买商品、接受劳务支付的现金	165,207,110.42	334,271,295.23
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	41,326,093.56	44,024,207.70
支付的各项税费	68,621,893.23	49,577,409.33
支付其他与经营活动有关的现金	13,623,421.70	15,202,098.90
经营活动现金流出小计	288,778,518.91	443,075,011.16
经营活动产生的现金流量净额	366,747,596.57	125,396,728.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,104,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		1,104,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,863,333.92	19,791,012.41
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,863,333.92	19,791,012.41
投资活动产生的现金流量净额	-4,863,333.92	-18,686,612.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	150,000,000.00	150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	208,500,000.00	206,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,092,878.80	2,455,833.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,427,113.24	8,727,113.24
筹资活动现金流出小计	230,019,992.04	217,682,946.56
筹资活动产生的现金流量净额	-80,019,992.04	-67,682,946.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	281,864,270.61	39,027,169.05
加：期初现金及现金等价物余额	631,050,992.90	393,501,889.74
六、期末现金及现金等价物余额	912,915,263.51	432,529,058.79

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	577,111,416.77	419,904,346.24
收到的税费返还		9,978,655.90
收到其他与经营活动有关的现金	20,894,417.32	58,787,732.92
经营活动现金流入小计	598,005,834.09	488,670,735.06
购买商品、接受劳务支付的现金	116,927,698.20	244,375,519.90
支付给职工以及为职工支付的现金	34,614,174.36	36,674,354.89
支付的各项税费	63,843,450.96	42,928,991.56
支付其他与经营活动有关的现金	49,452,278.15	108,501,338.30
经营活动现金流出小计	264,837,601.67	432,480,204.65
经营活动产生的现金流量净额	333,168,232.42	56,190,530.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,577,896.77	1,127,800.75
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,577,896.77	1,127,800.75
投资活动产生的现金流量净额	-3,577,896.77	-1,127,800.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	150,000,000.00	150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	190,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,224,984.05	2,455,833.32
支付其他与筹资活动有关的现金	1,300,002.00	
筹资活动现金流出小计	169,524,986.05	192,455,833.32
筹资活动产生的现金流量净额	-19,524,986.05	-42,455,833.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	310,065,349.60	12,606,896.34
加：期初现金及现金等价物余额	544,010,642.54	318,057,146.25
六、期末现金及现金等价物余额	854,075,992.14	330,664,042.59

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度												少数 股东 权益	所有者 权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			小计
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				144,191,683.08		739,110,694.00		1,860,786,261.96		1,860,786,261.96
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				144,191,683.08		739,110,694.00		1,860,786,261.96		1,860,786,261.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											26,892,822.30		26,892,822.30		26,892,822.30
（一）综合收益总额											36,877,138.52		36,877,138.52		36,877,138.52
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				144,191,683.08		766,003,516.30		1,887,679,084.26		1,887,679,084.26

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				139,706,987.24		718,619,561.44		1,835,810,433.56		1,835,810,433.56
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	499,215,811.00				478,268,073.88				139,706,987.24		718,619,561.44		1,835,810,433.56		1,835,810,433.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											2,003,540.55		2,003,540.55		2,003,540.55
（一）综合收益总额											11,987,856.77		11,987,856.77		11,987,856.77
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,984,316.22		-9,984,316.22		-9,984,316.22
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	499,215,811.00				478,268,073.88				139,706,987.24		720,623,101.99		1,837,813,974.11		1,837,813,974.11

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	股本	其他权益工 具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	其 他	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				144,191,683.08	711,918,783.40		1,834,724,048.14
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				144,191,683.08	711,918,783.40		1,834,724,048.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										30,284,770.78		30,284,770.78
（一）综合收益总额										40,269,087.00		40,269,087.00
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				144,191,683.08	742,203,554.18		1,865,008,818.92

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				139,706,987.24	681,540,837.04		1,799,861,405.94
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	499,215,811.00				479,397,770.66				139,706,987.24	681,540,837.04		1,799,861,405.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										7,251,289.79		7,251,289.79
（一）综合收益总额										17,235,606.01		17,235,606.01
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,984,316.22		-9,984,316.22
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	499,215,811.00				479,397,770.66				139,706,987.24	688,792,126.83		1,807,112,695.73

三、公司基本情况

湖南投资集团股份有限公司（前身系长沙中意集团股份有限公司，以下简称公司或本公司）系经湖南省人民政府办公厅湘政办〔1992〕328 号文件批准，并经中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）57 号文件复审同意，由原中意电器集团公司长沙电冰箱厂独家发起设立，以社会募集方式组建的股份有限公司。经历次变更，截至 2023 年 6 月 30 日，公司注册资本为 499,215,811.00 元，股份总数 499,215,811 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 27,000 股；无限售条件的流通股份 A 股 499,188,811 股。

公司总部位于湖南省长沙市，现持有统一社会信用代码为 91430000183783561L 的营业执照。公司股票已于 1993 年 12 月 20 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属交通运输辅助业。经营范围：投资建设并收费经营公路、桥梁及各类城市基础设施；投资开发经营房地产业；投资经营酒店业、娱乐业（限由分支机构凭许可证经营）；物业管理；投资高新技术产业、广告业、法律法规允许的其他产业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本财务报表经公司 2023 年 8 月 22 日 2023 年度第 5 次董事会会议批准对外报出。

公司将湖南浏阳河城镇建设发展有限公司、湖南君逸山水大酒店有限公司和湖南现代置业发展有限公司等 9 家子公司纳入本期合并财务报表范围。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

(2) 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- ①确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；③不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；④以摊余成本计量的金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

①金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

②金融资产的后续计量方法

A. 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

C. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

D. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

③金融负债的后续计量方法

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

B. 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

C. 不属于上述 A 或 B 的财务担保合同，以及不属于上述 A 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

D. 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

④金融资产和金融负债的终止确认

A. 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

b. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

B. 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：①未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；②保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收

益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分,且该被转移部分整体满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:①终止确认部分的账面价值;②终止确认部分的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

①第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;

②第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

③第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融工具减值

①金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成,且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产,公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日,若公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表

中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

②按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内往来组合	款项性质	

③采用简化计量方法，按组合计量预期信用损失的应收款项

A. 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	类似账龄的款项信用风险特征相似	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

B. 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；②公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、存货

(1) 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 发出存货的计价方法

①非房地产业：发出存货采用月末一次加权平均法。

②房地产业：A. 发出材料、设备采用月末一次加权平均法；B. 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；C. 发出开发产品按建筑面积平均法核算；D. 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销；E. 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法**①低值易耗品**

按照一次转销法进行摊销。

②包装物

按照一次转销法进行摊销。

11、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

12、划分为持有待售的非流动性资产或处置组**(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类**

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；②出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：①买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；②因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量**①初始计量和后续计量**

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得

的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

②资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

③不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

13、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

(2) 投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A. 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为该按成本法核算的初始投资成本。

B. 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，

按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

（3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

（4）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

①个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

②合并财务报表

A. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

B. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

（1）投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

15、固定资产

（1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	40	0-4%	2.40%-2.50%
机器设备	年限平均法	8-20	0-4%	4.80%-12.50%

电子设备	年限平均法	5	0-4%	19.20%-20.00%
运输工具	年限平均法	8	0-4%	12.00%-12.50%
家具	年限平均法	5	0-4%	19.20%-20.00%
公路及桥梁	年限平均法	25	0-4%	4.00%
其他	年限平均法	6-10	0-4%	9.60%-16.67%

16、在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

①当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

②若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

18、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产包括土地使用权和路桥收费经营权，按成本进行初始计量。

②使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	君逸康年大酒店土地使用权摊销年限为 33.84 年。
路桥收费经营权	长沙市绕城高速西南段公路收费经营权按照 30.25 年平均摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19、部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的使用权资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所

形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

20、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

（3）辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

22、预计负债

（1）因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

（2）公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

23、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 收入计量原则

①公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

②合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

③合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

④合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况：不适用

(3) 收入确认的具体方法

①高速公路建设运营收入及酒店投资经营收入

高速公路建设运营及酒店投资经营收入业务属于在某一时点履行的履约义务。高速公路建设运营主要系路桥收入，公司对路桥收费收入根据车辆通过路桥时点确认；酒店投资经营收入主要系酒店客房和提供餐饮及娱乐服务，对外提供餐饮及娱乐服务的，在餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

酒店客房属于在某一时间段履行的履约义务。酒店客房服务收入于提供服务的会计期间确认收入。

②城市综合体投资开发收入

公司城市综合体投资开发收入主要系房地产销售，房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，客户已接受该开发产品，已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。

③物业服务收入

物业服务收入属于在某一时间段履行的履约义务。收入确认在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠的计量时，确认物业服务收入的实现。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况：不适用

24、政府补助

(1) 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：①公司能够满足政府补助所附的条件；②公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(4) 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

②财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

25、合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

27、租赁

(1) 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：A. 租赁负债的初始计量金额；B. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C. 承租人发生的初始直接费用；D. 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

②租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(2) 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 售后租回

①公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

②公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

28、分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

29、重要会计政策和会计估计变更

- (1) 重要会计政策变更 适用 不适用
- (2) 重要会计估计变更 适用 不适用
- (3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况 适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
长沙君逸物业管理有限公司	20%
长沙中意房地产开发有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

(1) 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）第一条的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

(2) 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

(3) 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实

际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

（4）根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号）自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	295,234.52	212,753.03
银行存款	912,114,618.85	630,830,997.61
其他货币资金	920,436.42	1,907,897.44
合 计	913,330,289.79	632,951,648.08

其他说明

期末其他货币资金受限金额为 898,086.18 元，其中住房按揭贷款保证金 868,086.98 元，政府采购平台保证金 30,000.00 元。

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,462,572.95	33.37%			7,462,572.95	4,280,384.75	17.39%			4,280,384.75
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	14,897,243.79	66.63%	1,171,023.06	7.86%	13,726,220.73	20,329,253.76	82.61%	1,533,057.38	7.54%	18,796,196.38
其中：										
合计	22,359,816.74	100.00%	1,171,023.06	5.24%	21,188,793.68	24,609,638.51	100.00%	1,533,057.38	6.23%	23,076,581.13

按单项计提坏账准备：0 元

单位：元

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例	
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	7,462,572.95			单项计提为应收路桥费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备。
合计	7,462,572.95			

按组合计提坏账准备：1,171,023.06 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	14,897,243.79	1,171,023.06	7.86%
合计	14,897,243.79	1,171,023.06	

确定该组合依据的说明：无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：
适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	21,911,226.36
3 年以上	448,590.38
5 年以上	448,590.38
合计	22,359,816.74

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	1,533,057.38		362,034.32			1,171,023.06
合计	1,533,057.38		362,034.32			1,171,023.06

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：不适用

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
梅溪湖投资（长沙）有限公司	11,314,723.33	50.60%	565,736.17
湖南省高速公路集团有限公司	7,462,572.95	33.37%	
湖南苏宁易购有限公司	1,108,768.71	4.96%	55,438.44
新外滩商铺	448,590.38	2.01%	448,590.38
交通银行股份有限公司湖南省分行	369,825.41	1.65%	18,491.27
合计	20,704,480.78	92.59%	

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,998,362.32		4,047,669.71	
1 至 2 年			15,698.11	
合计	2,998,362.32		4,063,367.82	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	1,458,500.45	48.64%
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	635,893.75	21.21%
长沙供水有限公司	429,104.72	14.31%
长沙榔梨自来水有限公司	127,622.93	4.26%
中国电信股份有限公司长沙分公司	55,181.87	1.84%
小计	2,706,303.72	90.26%

其他说明：无

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	22,153,092.01	23,812,630.74
合计	22,153,092.01	23,812,630.74

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	11,566,016.00	11,031,506.64
备用金	695,220.68	1,342,345.13
应收暂付款	18,053,074.95	19,494,505.88
其他往来	433,247.55	658,430.89
合计	30,747,559.18	32,526,788.54

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	311,707.25	560,582.30	7,841,868.25	8,714,157.80
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-14,500.00	14,500.00		0.00
--转入第三阶段		-12,108.33	12,108.33	0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	-69,802.30			-69,802.30
本期转回			49,888.33	49,888.33
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2023年6月30日余额	227,404.95	562,973.97	7,804,088.25	8,594,467.17

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况
按账龄披露

□适用 □不适用

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	4,548,098.98
1至2年	5,629,739.66
2至3年	144,648.10
3年以上	20,425,072.44
3至4年	0.00
4至5年	5,971,893.08
5年以上	14,453,179.36
合计	30,747,559.18

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	2,450,000.00					2,450,000.00
按组合计提坏账准备	6,264,157.80	-69,802.30	49,888.33			6,144,467.17
合计	8,714,157.80	-69,802.30	49,888.33	0.00	0.00	8,594,467.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
长沙市服务有限责任公司	押金保证金	10,000,000.00	4-5年	32.52%	
广西桂林正翰辐照中心有限责任公司	押金保证金	4,900,000.00	5年以上	15.94%	2,450,000.00
湖南中邦房地产开发有限公司	应收暂付款	4,171,351.99	5年以上	13.57%	4,171,351.99
中建五局第三建设有限公司	应收暂付款	2,957,853.00	1年以内	9.62%	147,892.65
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	押金保证金	580,000.00	4-5年	1.89%	464,000.00
合计		22,609,204.99		73.54%	7,233,244.64

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求——否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	122,570.23		122,570.23	230,468.41		230,468.41
周转材料	675,237.98		675,237.98	670,599.23		670,599.23
开发成本	1,086,200,440.88		1,086,200,440.88	1,009,971,010.93		1,009,971,010.93
开发产品	516,650,384.35	20,689,661.50	495,960,722.85	562,779,664.99	20,792,022.77	541,987,642.22
合计	1,603,648,633.44	20,689,661.50	1,582,958,971.94	1,573,651,743.56	20,792,022.77	1,552,859,720.79

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	20,792,022.77			102,361.27		20,689,661.50
合计	20,792,022.77			102,361.27		20,689,661.50

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 45,835,443.58 元。

6、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
浏阳河大桥收费经营权	15,000,000.00		15,000,000.00			2023年12月30日
合计	15,000,000.00		15,000,000.00			

其他说明：无

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	16,544,507.32	7,409,727.78
预缴企业所得税	30,930,105.94	17,350,510.73
预缴土地增值税	32,544,829.56	28,159,869.24
待抵扣和待认证的增值税	54,964,526.92	45,921,230.42
预缴增值税	33,667,884.50	21,648,991.94
预缴城市维护建设税及教育费附加	4,716,098.97	3,402,478.97
合计	173,367,953.21	123,892,809.08

其他说明：无

8、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☑适用 □不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	420,047,035.06			420,047,035.06
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	420,047,035.06			420,047,035.06
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	58,052,836.46			58,052,836.46
2. 本期增加金额	4,997,551.48			4,997,551.48
(1) 计提或摊销	4,997,551.48			4,997,551.48
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	63,050,387.94			63,050,387.94
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	356,996,647.12			356,996,647.12
2. 期初账面价值	361,994,198.60			361,994,198.60

9、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	182,209,505.74	190,475,957.00
合计	182,209,505.74	190,475,957.00

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	家具	公路及桥梁	其他	合计
一、账面原值：								
1. 期初余额	158,479,045.59	69,851,066.94	8,580,276.49	5,419,333.25	11,727,600.27	104,524,529.20	5,917,977.44	364,499,829.18
2. 本期增加金额			532,602.79	576,686.33	61,636.46		69,137.55	1,240,063.13
(1) 购置			532,602.79	576,686.33	61,636.46		69,137.55	1,240,063.13
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3. 本期减少金额		720,987.39	158,136.89	175,026.54	47,367.44		42,400.00	1,143,918.26
(1) 处置或报废		720,987.39	158,136.89	175,026.54	47,367.44		42,400.00	1,143,918.26

4.期末余额	158,479,045.59	69,130,079.55	8,954,742.39	5,820,993.04	11,741,869.29	104,524,529.20	5,944,714.99	364,595,974.05
二、累计折旧								
1.期初余额	72,789,556.19	39,605,813.12	5,982,458.86	4,613,538.88	7,118,339.61	38,777,044.08	5,137,121.44	174,023,872.18
2.本期增加金额	1,824,866.88	2,933,063.30	286,638.69	465,290.27	125,398.42	2,596,614.49	629,827.19	8,861,699.24
(1) 计提	1,824,866.88	2,933,063.30	286,638.69	465,290.27	125,398.42	2,596,614.49	629,827.19	8,861,699.24
3.本期减少金额		228,956.04	140,608.45	40,256.21	46,882.41		42,400.00	499,103.11
(1) 处置或报废		228,956.04	140,608.45	40,256.21	46,882.41		42,400.00	499,103.11
4.期末余额	74,614,423.07	42,309,920.38	6,128,489.10	5,038,572.94	7,196,855.62	41,373,658.57	5,724,548.63	182,386,468.31
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金额								
(1) 计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值	83,864,622.52	26,820,159.17	2,826,253.29	782,420.10	4,545,013.67	63,150,870.63	220,166.36	182,209,505.74
2.期初账面价值	85,689,489.40	30,245,253.82	2,597,817.63	805,794.37	4,609,260.66	65,747,485.12	780,856.00	190,475,957.00

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
大托站房配套管理用房	6,420,060.88	土地权证原因，暂未办理

其他说明：无

10、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	91,918,334.04	91,918,334.04
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	91,918,334.04	91,918,334.04
二、累计折旧		
1.期初余额	16,502,789.32	16,502,789.32
2.本期增加金额	4,336,686.14	4,336,686.14
(1) 计提	4,336,686.14	4,336,686.14
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	20,839,475.46	20,839,475.46
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	71,078,858.58	71,078,858.58
四、账面价值		
1.期末账面价值	71,078,858.58	71,078,858.58
2.期初账面价值	75,415,544.72	75,415,544.72

其他说明：无

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	路桥收费经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	23,218,759.49			410,000,000.00	433,218,759.49
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	23,218,759.49			410,000,000.00	433,218,759.49
二、累计摊销					
1.期初余额	9,140,014.93			253,013,657.82	262,153,672.75
2.本期增加金额	343,089.66			6,776,388.90	7,119,478.56
(1) 计提	343,089.66			6,776,388.90	7,119,478.56
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	9,483,104.59			259,790,046.72	269,273,151.31
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	13,735,654.90			150,209,953.28	163,945,608.18
2.期初账面价值	14,078,744.56			156,986,342.18	171,065,086.74

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例：0%

12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
君逸山水酒店装修改造	48,083,212.25	88,811.87	2,282,381.22		45,889,642.90
君逸康年酒店客房改造	5,578,462.43		141,755.64		5,436,706.79
黄花塘大院停车坪改造	975,551.68		141,399.78		834,151.90
路面与桥梁专项维修	110,860,555.05		4,785,347.70		106,075,207.35
办公楼装修	5,310,824.12		1,067,926.52		4,242,897.60
君逸物业商铺改造	49,766.77		12,982.68		36,784.09
监控系统升级改造	3,206,874.96		370,024.02		2,836,850.94
样板房装修	689,244.56		689,244.56		0.00
合计	174,754,491.82	88,811.87	9,491,062.12		165,352,241.57

其他说明：无

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,322,071.22	330,517.80	1,322,071.22	330,517.80
内部交易未实现利润	7,163,044.13	1,790,761.03	8,897,127.32	2,224,281.83
递延收益	3,807,944.71	951,986.18	4,005,653.57	1,001,413.39
合计	12,293,060.06	3,073,265.01	14,224,852.11	3,556,213.02

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	29,717,166.73	29,717,166.73
可抵扣亏损	58,323,286.52	58,323,286.52
合计	88,040,453.25	88,040,453.25

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年	3,032,929.11	3,032,929.11	
2024 年	9,197,461.33	9,197,461.33	
2025 年	5,079,369.59	5,079,369.59	
2026 年	22,734,294.80	22,734,294.80	
2027 年	18,279,231.69	18,279,231.69	
合计	58,323,286.52	58,323,286.52	

其他说明：无

14、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程及维修款	120,398,251.51	178,128,938.54
材料采购款	1,963,440.73	2,771,827.97
其他	2,751,799.69	400.00
合计	125,113,491.93	180,901,166.51

15、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房租	2,717,864.07	2,296,264.40
合计	2,717,864.07	2,296,264.40

16、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	1,122,953,046.43	734,757,625.33
酒店消费款	2,746,555.46	2,948,819.38
物业费	891,671.74	678,677.64
合计	1,126,591,273.63	738,385,122.35

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：不适用

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	15,067,180.08	36,377,148.46	41,161,723.55	10,282,604.99
二、离职后福利-设定提存计划	303,950.41	6,469,647.96	6,296,572.67	477,025.70
合计	15,371,130.49	42,846,796.42	47,458,296.22	10,759,630.69

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	14,497,270.37	29,277,707.86	33,632,091.80	10,142,886.43
2、职工福利费	0.00	363,137.35	357,723.70	5,413.65
3、社会保险费	15,377.25	2,437,658.96	2,329,843.86	123,192.35
其中：医疗保险费	15,377.25	2,235,006.32	2,130,299.22	120,084.35
工伤保险费		168,022.34	168,022.34	
生育保险费		34,630.30	31,522.30	3,108.00
4、住房公积金		3,274,099.00	3,270,323.00	3,776.00
5、工会经费和职工教育经费	554,532.46	1,024,545.29	1,571,741.19	7,336.56
合计	15,067,180.08	36,377,148.46	41,161,723.55	10,282,604.99

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	288,436.44	4,080,817.95	4,080,817.95	288,436.44
2、失业保险费	15,513.97	617,369.99	617,369.99	15,513.97
3、企业年金缴费		1,771,460.02	1,598,384.73	173,075.29
合计	303,950.41	6,469,647.96	6,296,572.67	477,025.70

其他说明：无

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,115,486.09	4,735,549.20
企业所得税	6,740,009.04	10,529,704.33
个人所得税	392,445.45	497,676.54
城市维护建设税	64,647.11	274,557.69
房产税	576,060.12	550,363.16
教育费附加	46,209.32	255,041.17
其他税费	58,785.31	74,035.99
合计	8,993,642.44	16,916,928.08

其他说明：无

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	46,736.56	28,723.83
其他应付款	29,419,189.51	31,106,173.89
合计	29,465,926.07	31,134,897.72

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
法人股	15,948.00	15,948.00
社会流通股东	30,788.56	12,775.83
合计	46,736.56	28,723.83

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程项目款	5,496,201.87	6,041,015.33
应付暂收款	7,041,112.88	5,767,612.35
押金保证金	11,541,632.79	12,305,065.87
其他	5,340,241.97	6,992,480.34
合计	29,419,189.51	31,106,173.89

20、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	7,377,837.28	7,224,162.60
合计	7,377,837.28	7,224,162.60

其他说明：无

21、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	101,271,982.64	66,336,950.69
合计	101,271,982.64	66,336,950.69

短期应付债券的增减变动：不适用

22、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		58,602,935.55
保证借款	300,348,168.64	300,477,016.13
合计	300,348,168.64	359,079,951.68

长期借款分类的说明：不适用

其他说明，包括利率区间：无

23、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁房屋及建筑物	69,490,395.00	70,289,554.06
合计	69,490,395.00	70,289,554.06

其他说明：无

24、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
预计赔偿款	36,347.79	190,205.43	
合计	36,347.79	190,205.43	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

25、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	3,704,853.57		78,908.86	3,625,944.71	
梅溪湖投资（长沙）有限公司补偿车辆购置款	300,800.00		118,800.00	182,000.00	
合计	4,005,653.57		197,708.86	3,807,944.71	

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外 收入金额	本期计入其 他收益金额	本期冲减 成本费用 金额	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
大托互通改造 补助资金	3,338,574.42			44,025.16			3,294,549.26	与资产 相 关
锅炉补贴	366,279.15			34,883.70			331,395.45	与资产 相 关

其他说明：无

26、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	499,215,811.00						499,215,811.00

其他说明：无

27、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	442,901,525.69			442,901,525.69
其他资本公积	35,366,548.19			35,366,548.19
合计	478,268,073.88			478,268,073.88

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

28、其他综合收益：不适用

29、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	144,191,683.08			144,191,683.08
合计	144,191,683.08			144,191,683.08

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

30、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	739,110,694.00	718,619,561.44
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	739,110,694.00	718,619,561.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	36,877,138.52	11,987,856.77
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	9,984,316.22	9,984,316.22
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	766,003,516.30	720,623,101.99

调整期初未分配利润明细：

- （1）由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- （2）由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- （3）由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- （4）由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- （5）其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

31、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	213,294,435.42	106,529,675.63	152,274,189.57	78,762,969.33
其他业务	121,950.37			
合计	213,416,385.79	106,529,675.63	152,274,189.57	78,762,969.33

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	主营业务收入	合计
商品类型			213,294,435.42	213,294,435.42
其中：				
高速公路建设运营			118,980,179.70	118,980,179.70
物业服务及其他			19,610,362.37	19,610,362.37
酒店投资经营			27,859,314.44	27,859,314.44
城市综合体投资开发			46,844,578.91	46,844,578.91
按经营地区分类				
其中：				
湖南地区			213,294,435.42	213,294,435.42
按商品转让的时间分类				
其中：				
在某一时点确认收入			165,824,758.61	165,824,758.61
在某一时段内确认收入			47,469,676.81	47,469,676.81
合计			213,294,435.42	213,294,435.42

与履约义务相关的信息：在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 44,447,088.97 元。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,170,859,049.70 元，其中，578,612,674.90 元预计将于 2023 年度确认收入，572,270,667.59 元预计将于 2024 年度确认收入，11,520,400.17 元预计将于 2025 年度确认收入。

其他说明：无

32、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	262,112.14	321,323.91
教育费附加	198,517.64	228,417.99
房产税	3,025,905.83	3,148,382.61
土地使用税	770,165.54	787,634.38
土地增值税	1,734,083.19	
其他税费	678,977.48	491,970.47
合计	6,669,761.82	4,977,729.36

其他说明：无

33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	2,911,690.56	8,190,881.39
长期待摊费用及折旧摊销	814,205.84	2,193.91
职工薪酬	1,199,754.55	952,966.83
招待费、差旅费及办公费	89,147.12	75,700.88
水电物业费	247,208.46	94,658.98
维修费及清洁费		28.60
低值易耗品	22,135.92	490.00
其他	145,798.42	116,656.61
合计	5,429,940.87	9,433,577.20

其他说明：无

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	25,379,722.22	23,706,956.06
办公费及会议费	443,604.55	614,381.76
业务招待费及差旅费	129,731.47	199,431.68
水电气费	2,871,467.83	2,777,488.29
折旧	7,074,440.17	6,996,628.67
长期待摊费用及无形资产摊销	1,496,960.60	482,270.73
租赁费	69,524.77	182,297.26
维修费与保养费	587,620.58	239,265.96
汽车费	581,255.95	450,461.17
聘请中介机构费	875,618.25	991,979.18
其他	2,033,813.32	912,196.33
合计	41,543,759.71	37,553,357.09

其他说明：无

35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,760,287.76	4,136,937.80
减：利息收入	1,708,274.92	911,448.05
其他	259,849.13	286,468.37
合计	2,311,861.97	3,511,958.12

其他说明：无

36、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	78,908.86	78,908.86
与收益相关的政府补助	134,220.11	108,287.99
增值税加计扣除	66,064.18	470,613.20
代扣个人所得税手续费返还	31,217.43	15,680.10
合计	310,410.58	673,490.15

37、投资收益：不适用

38、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	482,514.30	786,593.89
合计	482,514.30	786,593.89

其他说明：无

39、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
递延收益转入	118,800.00	118,800.00	118,800.00
赔偿款	393,748.92		393,748.92
其他	247,938.28	194,066.43	247,938.28
合计	760,487.20	312,866.43	760,487.20

计入当期损益的政府补助：不适用

40、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	500,000.00	500,000.00	500,000.00
罚款支出	3,333.13		3,333.13

其他	13,004.68	139,193.60	13,004.68
合计	516,337.81	639,193.60	516,337.81

其他说明：无

41、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	14,608,373.53	7,190,307.24
递延所得税费用	482,948.01	49,427.41
合计	15,091,321.54	7,239,734.65

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	51,968,460.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,992,115.02
子公司适用不同税率的影响	-235,926.58
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	281,236.81
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,053,896.29
所得税费用	15,091,321.54

其他说明：无

42、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到长沙市财政局项目转让款		20,546,305.75
其他往来款		4,730,163.72
收到的政府补助	165,437.54	108,287.99
存款利息	1,708,274.92	901,585.86
保证金、押金	1,990,360.09	140,979.31
解除限制的货币资金	1,228,130.94	632,597.41
其他	2,488,852.53	
合计	7,581,056.02	27,059,920.04

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用和销售费用中的付现费用	10,576,191.14	12,591,998.29
支付代收通行费		135,523.00
保证金、押金	765,797.88	1,145,449.48
银行手续费	63,344.11	62,855.92
新增受限的货币资金	400,211.35	
其他	1,817,877.22	1,266,272.21
合计	13,623,421.70	15,202,098.90

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁付款额	2,427,113.24	8,727,113.24
合计	2,427,113.24	8,727,113.24

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	36,877,138.52	11,987,856.77
加：资产减值准备	-482,514.30	-786,593.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,859,250.72	13,741,617.78
使用权资产折旧	4,336,686.14	4,479,212.70
无形资产摊销	7,119,478.56	9,119,478.56
长期待摊费用摊销	9,491,062.12	5,576,182.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-59,236.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,311,861.97	3,511,958.12
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	482,948.01	49,427.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-30,099,251.15	-231,655,822.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-36,450,379.50	34,952,475.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	359,301,315.48	274,480,171.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	366,747,596.57	125,396,728.02
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	912,915,263.51	432,529,058.79
减：现金的期初余额	631,050,992.90	393,501,889.74
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	281,864,270.61	39,027,169.05

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	912,915,263.51	631,050,992.90
其中：库存现金	295,234.52	212,753.03
可随时用于支付的银行存款	912,114,618.85	630,830,997.61
可随时用于支付的其他货币资金	22,349.44	7,242.26
三、期末现金及现金等价物余额	912,915,263.51	631,050,992.90

其他说明：

期末其他货币资金余额中住房按揭贷款保证金 868,086.98 元，政府平台采购保证金 30,000.00 元未作为现金及现金等价物；

期初其他货币资金余额中住房按揭贷款保证金 1,870,655.18 元，政府平台采购保证金 30,000.00 元未作为现金及现金等价物。

44、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	898,086.98	主要系住房按揭贷款保证金和政府采购平台保证金
合计	898,086.98	

其他说明：无

45、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
递延收益（大托互通及康年锅炉折旧）	78,908.86	其他收益	78,908.86
扩岗补助	7,500.00	其他收益	7,500.00
安全生产补贴	120,000.00	其他收益	120,000.00
合计	206,408.86		206,408.86

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
湖南君逸财富大酒店有限公司	设立	2023年4月	5000万元	100% (详见说明)

说明：经公司于2023年3月28日召开的公司2023年度第2次董事会会议，审议通过了《公司关于全资子公司设立子公司的议案》，同意公司全资子公司湖南君逸山水大酒店有限公司、湖南浏阳河城镇建设发展有限公司共同出资人民币5000万元（其中：湖南君逸山水大酒店有限公司出资人民币2550万元，占比为51%；湖南浏阳河城镇建设发展有限公司出资人民币2450万元，占比为49%），在浏阳市设立子公司湖南君逸财富大酒店有限公司。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖南广欣物业发展管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙中意房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
长沙君逸物业管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南现代投资置业发展公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
湖南君逸酒店管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	酒店投资与管理	90.00%	10.00%	设立
湖南君逸山水大酒店有限公司	湖南长沙	湖南长沙	住宿和餐饮业	100.00%		设立
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	湖南浏阳	湖南浏阳	房地产业	100.00%		设立
湖南广荣房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00%		设立
湖南君逸财富大酒店有限公司	湖南浏阳	湖南浏阳	住宿和餐饮业		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：无对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司：不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息：不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：不适用

十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策

略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

(1) 信用风险管理实务

①信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- A. 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- B. 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

②违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- A. 债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- C. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- D. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

(2) 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

(3) 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

①货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

②应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2023 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 92.59%(2022 年 12 月 31 日：90.94%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

2. 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-2年	2年以上
短期借款					
长期借款	300,348,168.64	318,570,737.86	143,502,557.37	175,068,180.49	
应付账款	125,113,401.03	125,113,401.03	125,113,401.03		
其他应付款	20,465,926.07	20,465,926.07	20,465,926.07		
一年内到期非流动负债	7,377,837.28	10,648,001.45	10,648,001.45		
租赁负债	69,490,395.00	83,830,344.72		19,917,617.01	63,912,727.71
小计	531,795,818.02	567,628,502.03	308,720,076.82	194,985,797.50	63,912,727.71

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-2年	2年以上
短期借款					
长期借款	359,079,951.68	402,292,591.27	21,006,814.58	381,285,776.69	
应付账款	180,901,166.51	180,901,166.51	180,901,166.51		
其他应付款	31,106,173.89	31,106,173.89	31,106,173.89		
一年内到期非流动负债	7,224,162.60	10,648,001.45	10,648,001.45		
租赁负债	70,289,554.06	89,085,459.45		21,110,627.80	67,974,831.65
小计	648,601,008.74	714,033,392.57	243,662,156.43	402,396,404.49	67,974,831.65

3. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 300,000,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 358,500,000.00 元），在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降 50 个基点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币 1,125,000.00 元（2021 年 12 月 31 日：减少/增加人民币 1,344,375.00 元），净利润减少/增加人民币 1,125,000.00 元（2022 年度：减少/增加人民币 1,344,375.00 元）。

(2) 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末无外币货币性资产和负债。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
长沙环路建设开发集团有限公司	长沙市	环线公路建设、维护、收费及经营管理，建材的销售。	53,699 万元	32.31%	32.31%

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖南广泽置业发展有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南广源文化传媒有限公司	受同一实际控制人控制的公司

其他说明：无

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖南广源文化传媒有限公司	广告发布及电子屏安装	981,622.90	2,000,000.00	否	609,174.71

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙环路建设开发集团有限公司	物业费及其他	675,390.91	720,635.21
湖南广泽置业发展有限公司	物业费及其他	0.00	57,113.20

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
长沙环路建设开发集团有限公司	办公场所	775,190.57	827,120.57

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
长沙环路建设开发集团有限公司	经营场所					0.00	6,300,000.00	941,742.90	1,028,307.36		

关联租赁情况说明：无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方：不适用

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙环路建设开发集团有限公司	200,317,293.91	2021年01月13日	2024年01月12日	否
长沙环路建设开发集团有限公司	50,079,861.11	2022年01月28日	2025年01月27日	否
长沙环路建设开发集团有限公司	50,079,861.11	2022年03月26日	2025年03月25日	否

关联担保情况说明：上述担保均为控股股东为本公司向银行申请贷款提供的连带责任担保，均无需本公司提供反担保，亦无需支付担保费用。

(5) 关联方资金拆借：不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况：不适用

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,663,286.00	1,726,400.00

(8) 其他关联交易：不适用

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙环路建设开发集团有限公司	6,152.19	307.61	6,680.32	334.02
应收账款	湖南广泽置业发展有限公司	0.00	0.00	1,754,614.00	87,730.70

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	长沙环路建设开发集团有限公司	0.00	40,000.00
其他应付款	湖南广源文化传媒有限公司	23,860.10	150,350.00
其他应付款	湖南广泽置业发展有限公司	114,600.00	60,200.00

6、关联方承诺：无

7、其他：无

十二、股份支付

- | | |
|----------------|---|
| 1、股份支付总体情况 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 2、以权益结算的股份支付情况 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 3、以现金结算的股份支付情况 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 4、股份支付的修改、终止情况 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |
| 5、其他 | <input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 |

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司之房地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2023 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 39,567 万元。该事项不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

适用 不适用

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，以业务分部为基础确定报告分部。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	高速公路建设运营	酒店投资经营	城市综合体投资开发	资产管理和物业服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	118,980,179.70	27,859,314.44	46,844,578.91	23,686,730.06	-4,076,367.69	213,294,435.42
主营业务成本	32,415,797.26	15,611,518.88	46,236,203.65	12,266,155.84		106,529,675.63
资产总额	4,066,261,260.20	170,695,422.61	2,528,837,981.25	481,416,602.16	-3,573,557,677.07	3,673,653,589.15
负债总额	2,130,271,333.18	190,933,470.12	2,482,285,674.85	333,200,811.29	-3,350,716,784.55	1,785,974,504.89

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,462,572.95	39.12%			7,462,572.95	4,280,384.75	22.86%			4,280,384.75
按组合计提坏账准备的应收账款	11,615,949.72	60.88%	580,797.49	5.00%	11,035,152.23	14,442,116.97	77.14%	722,105.85	5.00%	13,720,011.12
合计	19,078,522.67	100.00%	580,797.49	3.04%	18,497,725.18	18,722,501.72	100.00%	722,105.85	3.86%	18,000,395.87

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖南省高速公路联网收费管理有限公司	7,462,572.95			单项计提为应收路桥费款，经测试未发生减值，根据本公司会计政策，期末未计提坏账准备。
合计	7,462,572.95			

按组合计提坏账准备：580,797.49 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	11,615,949.72	580,797.49	5.00%
合计	11,615,949.72	580,797.49	

确定该组合依据的说明：无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：
适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	19,078,522.67
合计	19,078,522.67

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	722,105.85		141,308.36			580,797.49
合计	722,105.85		141,308.36			580,797.49

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：不适用

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
梅溪湖（长沙）投资有限公司	11,314,723.33	59.31%	565,736.17
湖南省高速公路集团有限公司	7,462,572.95	39.12%	
携程计算机技术（上海）有限公司	154,554.60	0.81%	7,727.73
湖南省京湘电力开发有限公司	103,059.20	0.54%	5,152.96
酒店客户一	11,947.50	0.06%	597.38
合计	19,046,857.58	99.84%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	944,546,496.85	914,457,903.08
合计	944,546,496.85	914,457,903.08

(1) 其他应收款

①其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内往来	940,940,617.01	910,798,042.03
押金保证金	1,524,816.00	940,300.00
备用金	415,675.09	832,880.00
应收暂付款	5,273,045.50	4,993,721.92
其他往来	57,816.72	580,021.09
合计	948,211,970.32	918,144,965.04

②坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	44,070.13	2,000.00	3,640,991.83	3,687,061.96
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-14,500.00	14,500.00		0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	8,471.51	0		8,471.51
本期转回			30,060.00	30,060.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2023 年 6 月 30 日余额	38,041.64	16,500.00	3,610,931.83	3,665,473.47

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	182,704,265.09
1 至 2 年	72,587,073.41
2 至 3 年	264,707,370.12
3 年以上	428,213,261.70
3 至 4 年	208,063,397.42
4 至 5 年	214,976,536.91
5 年以上	5,173,327.37
合计	948,211,970.32

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	2,450,000.00					2,450,000.00
按组合计提坏账准备	1,237,061.96	8,471.51	30,060.00			1,215,473.47
合计	3,687,061.96	8,471.51	30,060.00	0.00	0.00	3,665,473.47

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：不适用

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额 合计数的比例	坏账准备 期末余额
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	合并范围内往来	437,013,519.42	其中账龄 1 年以内金额为 36,980,262.51 元，1-2 年金额为 65,831,683.51 元，2-3 年金额为 93,089,600.20 元，3-4 年金额 47,440,150.00 元，4-5 年金额 193,671,823.20 元	45.96%	
湖南现代投资置业发展有限公司	合并范围内往来	287,233,278.70	其中账龄 1 年以内金额为 16,564,568.11 元，1-2 年金额为 5,165,302.00 元，2-3 年金额为 84,647,340.54 元，3-4 年金额为 160,623,247.42 元，4-5 年金额 20,232,820.63 元	30.21%	
湖南广荣房地产开发有限公司	合并范围内往来	165,630,899.74	其中账龄 1 年以内金额为 78,760,770.36 元，1-2 年金额为 80,434,383.06 元，2-3 年金额为 6,435,746.32 元	17.42%	
湖南君逸山水大酒店有限公司	合并范围内往来	53,197,170.06	其中账龄 1 年以内金额为 51,772,082.16 元，1-2 年金额为 1,425,087.90 元	5.60%	

辐照中心	应 收 暂付款	4,900,000.00	5 年以上	0.52%	2,450,000.00
合计		947,974,867.92		99.71%	2,450,000.00

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	182,118,100.00		182,118,100.00	182,118,100.00		182,118,100.00
合计	182,118,100.00		182,118,100.00	182,118,100.00		182,118,100.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
长沙君逸物业管理有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
长沙中意房产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
湖南君逸酒店管理有限公司	2,700,000.00					2,700,000.00	
湖南浏阳河城镇建设发展有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
湖南君逸山水大酒店有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
湖南现代投资置业发展有限公司	12,000,000.00					12,000,000.00	
湖南广欣物业管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
湖南广荣房地产开发有限公司	34,418,100.00					34,418,100.00	
合计	182,118,100.00					182,118,100.00	

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	133,016,361.29	40,019,560.57	110,102,701.24	44,505,170.47
其他业务	121,950.37			
合计	133,138,311.66	40,019,560.57	110,102,701.24	44,505,170.47

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	主营业务收入	合计
商品类型			133,016,361.29	133,016,361.29
其中：				
高速公路建设运营			119,080,237.18	119,080,237.18
酒店投资经营			14,036,181.59	14,036,181.59
按经营地区分类			133,016,361.29	133,016,361.29
其中：				
湖南地区			133,016,361.29	133,016,361.29
按商品转让的时间分类			133,016,361.29	133,016,361.29
其中：				
在某一时点确认收入			119,080,237.18	119,080,237.18
在某一时段确认收入			14,036,181.59	14,036,181.59
合计			133,016,361.29	133,016,361.29

与履约义务相关的信息：在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 0 元。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,138,413,370.53 元，其中，573,854,770.34 元预计将于 2023 年度确认收入，562,488,770.09 元预计将于 2024 年度确认收入，2,069,830.10 元预计将于 2025 年度确认收入。

其他说明：无

5、其他

适用 不适用

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☑适用 □不适用

单位：元

项 目	金 额	说 明
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	206,408.86	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	244,149.39	
减：所得税影响额	112,639.56	
合 计	337,918.69	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 ☑不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.96%	0.0739	0.0739
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.95%	0.0739	0.0739

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□适用 ☑不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□适用 ☑不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

□适用 ☑不适用

4、其他

□适用 ☑不适用

董事长：皮钊

湖南投资集团股份有限公司

2023 年 8 月 24 日